MBf FINANCE BHD.

lwn.

LAYANG REALTY SDN. BHD.

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
ABDUL RAZAK H
[SAMAN PEMULA NO. F31-3095-86]
13 SEPTEMBER 1989

UNDANG-UNDANG TANAH: *Jualan tanah yang dicagar - Peraturan dan Borang yang patut digunakan - Cagaran yang bersyarat atau tidak bersyarat - Tempoh masa yang tertentu - Pengurangan masa tidak dibenarkan - Kenyataan bahawa pencagar telah melanggar syarat cagaran - Kanun Tanah Negara 1965, ss. 254, 255, Borang 16D dan 16E.*

Pihak plaintif MBf telah memberi pinjaman kepada sebuah syarikat T dan pihak defendan telah menjamin tanah sebagai cagaran kepada MBf. Oleh kerana defendan telah melanggar syarat-syarat cagaran tersebut, MBf telah memberi notis di bawah Borang 16D dan memohon supaya tanah tersebut di jual di bawah Kanun Tanah Negara 1965 (KTN).

Mahkamah membincangkan dan menyemak peraturan-peraturan menjual tanah yang telah dicagar.

Diputuskan:

[1] Apabila keadaan menjual tanah di bawah s. 255 itu timbul, pihak pemegang cagar boleh menggunakan Borang 16D atau 16E. Kalau Borang 16D digunakan, pihak pemegang cagar tidak boleh mengurangkan tempoh pihak pencagar itu membayar wang jaminannya kurang daripada 30 hari semacam mana yang disyaratkan oleh s. 255 - walau bagaimanapun, tempoh 30 hari itu boleh ditingkatkan.

[2] Manakala, apabila s. 254 digunakan, Borang 16D sahaja yang mesti digunakan kerana s. 254 menghendaki supaya satu jangka masa telah berakhir sebelum Borang 16D boleh dikeluarkan. Syarat ini tidak diperlukan di bawah s. 255 dan Borang 16E. Juga, Borang 16E tidak boleh digunakan untuk s. 254 kerana ia tidak menyatakan, dan tidak perlu menyatakan, bahawa pihak pencagar telah melanggar syarat cagaran yang berkenaan, yang mana adalah penting bagi maksud s. 254 dan Borang 16D.

[3] Cagaran defendan dalam kes ini adalah cagaran yang bersyarat kerana fasal 3.01 annexure cagaran, walaupun menetapkan bahawa pihak defendan hendaklah membayar wang pinjaman itu apabila dituntut, fasal 3.01 juga berkata bahawa tuntutan itu tidak boleh dibuat sebelum syarat-syarat tertentu di dalamnya itu dipatuhi. Ini bermakna bahawa hendaklah dipastikan bahawa satu jangka masa yang telah dipersetujui oleh kedua-dua pihak telah berakhir sebelum Borang 16D itu boleh dikeluarkan.

[4] Dalam kes ini, walaupun MBf telah menyebut bahawa pihak defendan telah gagal membayar balik pinjaman wang yang tertentu, ini bukan menunjukkan bahawa satu pelanggaran syarat telah berlaku kerana di bawah pasal 3.01, pihak defendan tidak boleh didapati bersalah sebelum pihak peminjam didapati bersalah. Borang 16D yang dikeluarkan oleh MBf tidak menyatakan bagaimana T telah didapati bersalah.

[Permohonan MBf ditolak.]

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code 1965, ss. 254, 255

Bagi pihak plaintif - T/n. Cheang & Ariff
Bagi pihak defendan - T/n. Choong Yik Son & Ribiha

PENGHAKIMAN

Abdul Razak H:

Pihak plaintif, iaitu MBf Finance memohon supaya tanah yang dicagar kepadanya oleh defendan itu dijual kerana dikatakan telah melanggar syarat-syarat cagaran itu. Pihak defendan, iaitu Syarikat Layang Realty, menentang permohonan itu atas beberapa sebab yang akan dijelaskan.

Cagaran ini adalah jaminan defendan kepada plaintif terhadap pinjaman yang diberi oleh plaintif kepada sebuah syarikat bernama Tanswan Brothers Enterprise Sdn. Bhd.

Pihak plaintif telah memberi notis di bawah Borang 16D, meminta defendan membayar sebanyak RM4,371,170.67 yang dikatakan baki pinjaman yang masih belum dibayar. Defendan telah bagaimanapun enggan membayar.

Seperti termaklum permohonan ini dibuat di bawah Kanun Tanah Negara. Saya rasa ada eloknya disemak semula peraturan-peraturan menjual tanah yang telah dicagar, kerana nampaknya ia telah menimbulkan sedikit kesangsian atas cara-cara perlaksanaannya, terutamanya atas pentafsiran yang di beri kepada kes its yang telah dibangkitkan oleh pihak plaintif.

Tidak dipertikaikan ada dua cara sesuatu penjualan itu boleh dilakukan di bawah ss. 254 dan 255 Kanun Tanah Negara. Seksyen 254 adalah tertentu kepada penjualan bagi cagaran yang bersyarat (conditional charge). Syaratnya ialah bahawa pihak pemegang cagaran perlu membuktikan terlebih dahulu bahawa satu pelanggaran telah berlaku terhadap perjanjian oleh pihak pencagar. Seksyen 255 itu pula adalah tertentu kepada cagaran yang tidak bersyarat (unconditional charge) iaitu, perlaksanaannya itu tidak bergantung kepada apa-apa syarat dipatuhi terlebih dahulu. Keadaan ini adalah agak serupa seperti bond perlaksanaan yang bersyarat (conditional performance bond) dan bond yang tidak bersyarat (unconditional performance bond). Di dalam bond yang bersyarat, pihak yang memberi bond itu akan membayar wang yang dijamin cuma apabila syarat-syarat bond itu telah dipatuhi. Sebaliknya, jika ia tidak bersyarat, pihak yang memberi bond itu hendaklah membayar wang yang dijamin sebaik sahaja dan bila sahaja wang yang dijamin itu diminta dibayar, sama ada orang yang dijamin itu telah melakukan apa-apa kesalahan atau tidak.

Keadaan yang sama adalah juga berbangkit di dalam ss. 254 dan 255, di mana, kalau ia menunjukkan bahawa cagaran itu satu yang bersyarat, maka peraturan yang ditetapkan di bawah s. 254 dan Borang 16D itu hendaklah digunakan. Sebaliknya, jika ia bukan yang bersyarat, peraturan di bawah s. 255 dan Borang 16E itu berbangkit. Bermakna, peraturan-peraturan dan borang-borang itu tidak boleh dicampur adukkan dengan menggunakan peraturan dan borang di bawah s. 254 untuk peraturan dan borang di bawah s. 255. Cuma, apabila keadaan di bawah s. 255 itu berbangkit, pihak pemegang cagar itu tidak semestinya perlu menggunakan Borang 16E; ia boleh menggunakan Borang 16D (di bawah s. 254), semacam mana kes its itu menyatakan. Tetapi, pada pendapat saya, apabila menggunakan Borang 16D, pihak pemegang cagar itu tidak boleh menyingkatkan tempoh pihak pencagar itu membayar wang jaminannya kurang daripada 30 hari semacam mana yang disyaratkan oleh

s. 255. Ini tidak dijelaskan oleh kes its. Kerana, seksyen itu telah menetapkannya selama 30 hari. Bermakna, tempoh 30 hari itu tidak boleh dikurangkan, ia boleh ditingkatkan. Pada pendapat saya apabila s. 254 itu sebaliknya berbangkit Borang 16E itu tidak boleh digunakan. Ini juga tidak dijelaskan oleh kes its. Ini disebabkan kerana, berlainan dengan ss. 255, 254 itu mengkehendaki satu jangka masa telah berakhir sebelum Borang 16D itu boleh dikeluarkan. Borang 16D itu sendiri dikehendaki menyatakan hal itu. Sebaliknya, syarat ini tidak diperlukan, bahkan tidak berbangkit di bawah s. 255 dan Borang 16E. Juga, Borang 16E itu tidak boleh digunakan untuk s. 254 kerana ia tidak menyatakan, dan tidak perlu menyatakan, bahawa pihak pencagar telah melanggar syarat cagaran yang berkenaan, yang mana adalah penting bagi maksud s. 254 dan Borang 16D. Perlu ditegaskan, bagaimanapun, sama ada sesuatu cagaran itu yang bersyarat atau tanpa syarat, sama juga seperti bond perlaksanaan, adalah bergantung kepada keadaan yang ujud di sekeliling (surrounding circumstances), terutama kepada perkataan yang digunakan oleh kedua-dua pihak di dalam cagaran yang terbabit. Kalau perkataan itu mutlak, tidak berbelah bagi dan tanpa mempunyai apa-apa syarat, sebelum wang jaminan itu dikehendaki dibayar, dan dibayar semata-mata atas permintaan pihak pemegang cagar itu sahaja, ini disifatkan sebagai cagar tanpa syarat; sebaliknya kalau perkataan itu tidak mutlak, dan mengandungi syarat bahawa sesuatu harus dilakukan oleh pihak pemegang cagar sebelum ia boleh dikuatkuasakan, cagaran itu, adalah satu yang bersyarat.

Atas prinsip-prinsip itu, apakan kedudukan kedua-dua pihak. Pada pendapat saya cagaran defendan itu adalah yang bersyarat. Ini ternyata dari kandungan fasal 3.01 annexure cagaran itu sendiri, kerana, sungguhpun ia menyatakan pihak defendan hendaklah membayar wang pinjaman itu apabila dituntut (when demanded), ia juga berkata tuntutan itu tidak boleh dibuat sebelum syarat-syarat (a), (b), (c) dan (d) di dalamnya itu dipatuhi. Dengan itu s. 254 dan Borang 16D itu berbangkit. Iaitu, hendaklah dipastikan terlebih dahulu bahawa satu jangka masa (yang telah dipersetujui oleh kedua-dua pihak) telah berakhir sebelum borang itu boleh dikeluarkan. Atas hal ini saya lihat semua syarat-syarat itu telah dipatuhi oleh pihak plaintif; cuma syarat yang memerlukan plaintif menyatakan sebab-sebabnya defendan telah melanggar (breached) perjanjiannya. Plaintif telah menyebut bahawa pihak defendan telah gagal membayar balik baki pinjaman sebanyak $4,371,170.67; tetapi, pada pendapat saya ini bukan menunjukkan satu pelanggaran sudah berlaku. Kerana, di bawah fasal 3.01 tersebut pihak defendan belum boleh didapati bersalah sebelum pihak peminjam, iaitu Syarikat Tanswan Brothers didapati bersalah. Borang 16D itu tidak menyatakan bagaimana Tanswan Brothers telah didapati bersalah.

Satu perkara lagi berbangkit terhadap permohonan plaintif. Di dalam suratnya kepada defendan dia telah menyatakan bahawa dari tarikh surat itu kadar faedah yang dikenakan bagi semua pinjaman akan dinaikkan dari 15% kepada 16%, tetapi meskipun begitu kadar yang dikenakan bagi jumlah yang dituntut dihadapan saya ia adalah 17%, yang ternyata telah tidak mengikut keputusan itu. Kalau ada perubahan bahawa kadar itu telah dinaikkan kepada kadar yang baharu seharusnya plaintif telah diberitahu terlebih dahulu, tetapi tidak.

Saya memutuskan permohonan ini ditolak dengan bayaran kos.

Also found at [1991] 2 CLJ 1478